



Festsetzung

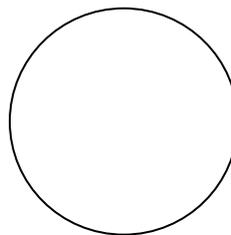
Revision der Nutzungsplanung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

.....



Die Gemeindegemeinschaft:

.....

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Hedingen
Zürcherstrasse 27
8908 Hedingen
www.hedingen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\50
Festsetzung\BZO_Ber_nicht_berücks_Einwendungen V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
24.01.2022	Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

1	Öffentliche Auflage	1
2	Nicht berücksichtigte Einwendungen	1
2.1	Einwendungen Maja und Martin Vetsch	1
2.1.1	Antrag 1	1
2.2	Einwendungen Genossenschaft Wasserversorgung Hedingen	2
2.2.1	Antrag 3	2
2.3	Einwendungen Mauritius Bollier	2
2.3.1	Antrag 1 zu BZO Art. 2 und Abschnitt II Zonenzuordnung A	2
2.3.2	Antrag 2 zu BZO Art. 4 Ziel und Zweck	3
2.3.3	Antrag 3 zu BZO Art. 7 Nutzweise	3
2.3.4	Antrag 4 zu BZO Art. 8 und 24 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht	4
2.3.5	Antrag 5 und 6 zu BZO Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten und Art. 11 Dachgestaltung	4
2.3.6	Antrag 7 zu BZO Abschnitt C. Wohnzonen: Dachgestaltung in der Wohnzone «Zentrum»	5
2.3.7	Antrag 8 zu BZO Art. 46 Abstellplätze	5
2.4	Einwendungen Grüne Bezirk Affoltern	6
2.4.1	Antrag 1 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl	6
2.4.2	Antrag 2 BZO Art. 36 Arealüberbauungen	6
2.4.3	Antrag 3 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl	7
2.4.4	Antrag 4 zu BZO Art. 5 Um- und Ersatzbauten und Art. 18 Abweichungen	7

1 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Hedingen hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind fristgerecht vier schriftliche Einwendungen gegen die Nutzungsplanung mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Die Anpassungen der Vorlage aufgrund berücksichtigter Einwendungen und Anträge sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV erläutert. Die Begründungen für die Ablehnung der übrigen Anträge können diesem Bericht entnommen werden.

2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

2.1 Einwendungen Maja und Martin Vetsch

2.1.1 Antrag 1

Es wird beantragt die Liegenschaft (Kat.-Nr. 1447) an der Haldenstrasse 15 aus der Kernzone zu entlassen und in die Wohnzone W1 zu übertragen.

Begründungen gemäss Einwendung

- Das Gebäude (Baujahr 2002/2003) entspricht nicht der Bauweise der Kernzone und ist somit nicht qualifiziert, zur Kernzone des schützenswerten Ortsbildes zuge schlagen zu werden. Die Baute entspricht eher den Vorgaben der W1.
- Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung KOBİ (15. Juni 2001) basiert auf falschen Annahmen. Der Verzicht auf die Umzonung behindert die Erhaltung des historischen Dorfkerns nicht.

Erwägungen Gemeinderat

Es wurde eine grundstücksbezogene Lösung angestrebt, sodass der Perimeter des Ortsbildschutzperimeters mit der Parzellengrenze übereinstimmt. Die Gemeinde hat beim Kanton beantragt, den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes in der laufenden KOBİ-Revision entsprechend anzupassen, was jedoch abgelehnt wurde. Der Kanton hält am Perimeter fest, da die Liegenschaft eine Torfunktion für den historischen Ortskern habe. Auf die geplante Umzonung des Gartens mit dem Naturpool wird verzichtet (Berücksichtigung von Antrag 2), jedoch verbleibt die Liegenschaft in der Kernzone.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Einwendungen Genossenschaft Wasserversorgung Hedingen

2.2.1 Antrag 3

Es wird Klärung beantragt, ob in der Zone Wald Wasserbauwerke weiterhin realisiert werden können.

Begründungen gemäss Einwendung

- Das Reservoir Weierweid liegt bisher in der Zone Erholungszone EZB, jedoch neu in der Zone Wald.
- Das Reservoir Weierweid muss in ca. 10–20 Jahren erneuert und ausgebaut werden.

Erwägungen Gemeinderat

Das Reservoir befindet sich gemäss amtlicher Vermessung und neuer Waldgrenze im Wald. Die Waldgrenze wurde entlang der Wohnzone W 1.0 in einem Waldfeststellungsverfahren festgelegt.

Die Waldfestlegung erfolgt durch den Kanton in einem separaten Verfahren. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20.08.2021 bis 19.10.2021. Die Fläche ist gemäss AV-Daten heute bereits Wald.

Bei nachgewiesener Standortgebundenheit sind Ausnahmegewilligungen für Bauten im Wald möglich und beim Kanton zu beantragen.

Beschluss Gemeinderat

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten bzw. der Antrag wird nicht berücksichtigt.

2.3 Einwendungen Mauritius Bollier

2.3.1 Antrag 1 zu BZO Art. 2 und Abschnitt II Zonenzuordnung A

Die Bezeichnung der Kernzone insbesondere der Kernzone «Unterdorf» soll weiterhin in der BZO erwähnt werden.

Zwischen der Kernzone im Oberdorf und der Kernzone Unterdorf ist neu eine Wohnzone «Zentrum» zu schaffen. Der Einwendung liegt eine Skizze mit der Abgrenzung bei.

Begründungen gemäss Einwendung

Die Anforderungen an die einzelnen Zonen sind durch die Gebietsbezeichnungen besser nachvollziehbar.

Erwägungen Gemeinderat

Die beiden Kernzonen werden künftig gleich behandelt, in den Vorschriften gibt es nur noch eine Kernzone mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Ortsbildprägende

Gebäude werden im Kernzonenplan bezeichnet. Für diese gelten strengere Vorschriften. Für Neubauten in der Kernzone sollen im ganzen Dorf die gleichen Vorgaben gelten.

Für den Bereich der vom Einwender vorgeschlagenen Wohnzone «Zentrum» besteht eine Planungszone, für die nach der laufenden Testplanung (Zentrumsplanung) in einem separaten Verfahren detaillierte Bestimmungen erlassen werden. Dies ist erst nach Abschluss der Zentrumsplanung möglich.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.2 Antrag 2 zu BZO Art. 4 Ziel und Zweck

Es wird beantragt den Satzteil «mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen» zu streichen.

Begründungen gemäss Einwendung

- Unklar ist, was gute zeitgemässe architektonische Lösungen sind.
- Die BZO habe nachvollziehbare Anforderungen zu stellen.

Erwägungen Gemeinderat

Die Gemeinde handelt entsprechend dem «Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften» des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15.12.2009. Die Absichten sind im Planungsbericht gem. Art. 47 RPV nachvollziehbar erläutert. Es wird ein qualifiziertes pflichtgemässes Ermessen bei Einordnung, Gestaltung und Qualität eingeräumt und dies gezielt bei einzelnen Vorschriften definiert.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.3 Antrag 3 zu BZO Art. 7 Nutzweise

Es wird beantragt den Begriff «im Gebiet» zu streichen.

Begründungen gemäss Einwendung

Es sei unklar was mit «Gebiet im Unterdorf» gemeint ist. Die Bezeichnungen haben denjenigen im Zonenplan zu entsprechen.

Erwägungen Gemeinderat

Im Kernzonenplan ist das Gebiet Unterdorf mit einem separaten Planausschnitt bezeichnet wie auch die anderen Gebiete, in denen der Kernzonenplan gilt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.4 Antrag 4 zu BZO Art. 8 und 24 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht

Es wird beantragt den Begriff «Renovation» zu streichen.

Begründungen gemäss Einwendung

Eine Renovation, bei der das Aussehen nicht verändert wird, müsse vom Gesetz nicht geregelt werden. Die übrige Bewilligungspflicht reiche aus, um eine unerwünschte Veränderung des Gebäudes zu verhindern.

Erwägungen Gemeinderat

Es ist korrekt, dass die Bewilligungspflicht kantonal geregelt ist. Zur besseren allgemeinen Verständlichkeit wie auch als Dienst an den Grundeigentümerschaften wird der Begriff beibehalten. Eine offizielle Definition des Begriffs Renovation, der bedeuten würde, dass bei einer Renovation das Aussehen nicht verändert wird, ist nicht bekannt. Grundeigentümer von inventarisierten Gebäuden sind sich oft nicht bewusst, dass erhöhte Anforderungen für ihre Gebäude gelten, darum ist es wichtig, dass der Begriff Renovation in der Vorschrift erwähnt wird.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.5 Antrag 5 und 6 zu BZO Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten und Art. 11 Dachgestaltung

Es wird beantragt, die Ergänzung in Art. 9 zu löschen, dass die Gemeinde bei guten architektonischen Lösungen Ausnahmen bewilligen kann. Weiter sei in Art. 11 der Satz «Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.» zu streichen.

Begründungen gemäss Einwendung

Es sei unklar, was eine gute architektonische Lösung ist. Der Einwender fordert nachvollziehbare Anforderungen.

Erwägungen Gemeinderat

Die Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Balkonen und Lauben sowie zur Dachgestaltung sind teilweise neu und gelten durch die Zusammenlegung der Kernzonen neu auch für die ehemalige Kernzone K II, die Kernzone «Unterdorf» und die Kernzone Weiler Ismatt, was in diesen Zonen eine gewisse Verschärfung bedeutet. Diese Bauvorschriften wurden im Sinne des Leitfadens des ARE überarbeitet, wobei klare Vorgaben gemacht werden, die in der Regel einzuhalten sind. Ergeben sich durch zeitgemässe architektonische Projekte bessere Lösungen, so sollen diese ermöglicht werden können. Dafür wird ein gewisser Spielraum eingeräumt. Die Absichten sind im Planungsbericht gem. Art. 47 RPV nachvollziehbar erläutert. Es wird ein qualifiziertes pflichtgemässes Ermessen bei der Einordnung und Gestaltung eingeräumt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.6 Antrag 7 zu BZO Abschnitt C. Wohnzonen: Dachgestaltung in der Wohnzone «Zentrum»

Es wird beantragt, in der Wohnzone «Zentrum» bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zuzulassen, die mit denjenigen der benachbarten Bauten harmonisieren. Bei eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie bei Klein- und Anbauten sollen andere Dachformen zugelassen werden, sofern sie sich besonders gut in die bauliche Umgebung einordnen.

Begründungen gemäss Einwendung

Bewahrung des Dorfcharakters (vgl. Dorfbild und BZO der Gemeinde Bonstetten).

Erwägungen Gemeinderat

In der rechtgültigen BZO gibt es keine Zentrumszone. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist auch keine Wohnzone «Zentrum» vorgesehen. Für die vom Einwender vorgeschlagene Wohnzone «Zentrum» besteht eine Planungszone, für die nach Abschluss der laufenden Testplanung (Zentrumsplanung) in einem separaten Verfahren detaillierte Bestimmungen erlassen werden sollen. Mit Art. 43 nBZO Bauweise gilt neu eine Pufferzone um die Kernzonen, in der in der 1. Bautiefe die Bauweise auf die bestehenden Kernzonenbauten abzustimmen ist. Damit wird angrenzend an die Kernzone die gute Einordnung gewährleistet.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.7 Antrag 8 zu BZO Art. 46 Abstellplätze

Es wird beantragt, den Satz «In den Kernzonen sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen.» zu streichen.

Begründungen gemäss Einwendung

Wohnhäuser in den Kernzonen würden durch den Einbau von Garagen zerstört. Da das Kellergeschoss oft nur halb im Boden versenkt ist, müssen Garagenabfahrten gemacht werden, wodurch ebenfalls Vorgärten vernichtet würden.

Erwägungen Gemeinderat

Die Vorschrift betrifft nur Neubauten und wird durch «möglichst» relativiert. Im Vordergrund stehen die haushälterische Bodennutzung und der Ortsbildschutz. Dabei ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Bei der Anordnung der Parkplätze sind im Einzelfall die Kernzonenvorschriften zu berücksichtigen. Zudem erhält der Gemeinderat die Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplätze in der Kernzone, wenn der Ortsbildschutz und/oder die Verkehrssicherheit höher zu gewichten sind.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4 Einwendungen Grüne Bezirk Affoltern

2.4.1 Antrag 1 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl

Die Anzahl der Autoabstellplätze soll nach Quadratmeter Wohnfläche und nicht pro Wohnung bemessen werden. Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:

a) pro 100 m² Wohnfläche.

Begründungen gemäss Einwendung

Die Wohnungsgrösse soll bei der Bemessung der Parkplätze berücksichtigt werden. Kleinere Wohnungen sind oft nur von einer Person bewohnt. Viele Einpersonenhaushalte verfügen über kein Auto. Grössere Wohnungen sind hingegen von mehreren Personen bewohnt. Entsprechend ist auch die Zahl der Autos höher.

Erwägungen Gemeinderat

Der Antrag wurde von der Planungskommission anhand bewilligter Bauvorhaben vertieft geprüft. Die aufgeführte Begründung ist nicht statistisch nachgewiesen. In Hedingen ist das autofreie Wohnen noch nicht Realität. Mit der 100-m²-Regel hätten zwischen 2016 bis 2021 mehr Parkplätze erstellt werden müssen als mit der bestehenden Bestimmung: Mit der geltenden Bestimmung wurden im Zeitraum von 2016 bis 2021 bei 11'261 m² Wohnfläche 113 PP für 113 Wohnungen erstellt. Mit der 100-m²-Regel hätten bei 11'261 m² Wohnfläche 158 PP erstellt werden müssen.

Zudem wird neu die Möglichkeit geschaffen, innerhalb der öV-Güteklasse B die Anzahl Parkplätze zu reduzieren.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4.2 Antrag 2 BZO Art. 36 Arealüberbauungen

Es wird beantragt, den Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen auf 5 % der Baumassenziffer BMZ festzulegen.

Begründungen gemäss Einwendung

Einen Bonus von 10 % gibt es gem. Art. 28 BZO für Bauvorhaben, die den aktuellen Gebäudestandard Energiestadt einhalten. Arealüberbauungen sollen von einem geringeren Bonus profitieren. Nur so kann sichergestellt werden, dass auch bei Arealüberbauungen der Anreiz für die Einhaltung des Gebäudestandards bestehen bleibt. Mit dem 10-%-Bonus gäbe es für Arealüberbauungen keinen Anreiz mehr. Gerade hier wären aber wegen des grossen Gebäudevolumens höhere Anforderungen wichtig.

Erwägungen Gemeinderat

Die Boni Arealüberbauung und Energieeffizienz lassen sich kumulieren. Somit wird durch den Bonus für Arealüberbauungen der Anreiz zum energieeffizienten Bauen nicht beeinträchtigt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4.3 Antrag 3 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl

Die Zahl der erforderlichen Besucherparkplätze sei tiefer anzusetzen. Sie soll an die Zahl der zu erstellenden Bewohnerparkplätze gekoppelt werden. Es soll immer in der gleichen Weise gerundet werden. Es wird beantragt, pro 8 Parkplätze für die Wohnnutzung einen zusätzlichen Parkplatz für Besucher und Lieferanten vorzusehen sowie die Bruchteile der Anzahl Parkplätze nach mathematischer Regel zu runden.

Begründungen gemäss Einwendung

Mit einem Besucher-PP pro 4 Wohnungen muss eine sehr hohe Zahl von Besucher-PP erstellt werden. Diese stehen oft leer. Da diese frei zugänglich sein sollen, werden sie oberirdisch angelegt und stehen in Konkurrenz zu anderen Nutzungen wie Grün- und Spielflächen, Veloparkierung, Aufenthalt usw. Die Zahl der Besucher-PP soll tiefer angesetzt werden. Zudem soll die Rundung gemäss üblichen Rundungskriterien erfolgen. Da es sich um eine Mindestanzahl handelt, kann der Bauherr immer noch eine höhere Anzahl an Parkplätzen erstellen. Es ist schwer verständlich, wenn in einem Absatz eine Aufrundung und im nächsten Absatz eine Abrundung verlangt wird.

Erwägungen Gemeinderat

Der Antrag wurde in der Planungskommission vertieft geprüft. Jedoch wird die Zahl der erforderlichen Besucherparkplätze abweichend vom Antrag nicht an die zu erstellenden Bewohnerparkplätze gekoppelt, sondern wie bisher an die Anzahl Wohnungen. Statt für je vier Wohnungen ist jedoch für je sechs Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen. Die Anzahl ist aufzurunden.

Innerhalb der ÖV-Güteklasse B kann gemäss BZO Art. 46 die Anzahl Parkplätze auf 60 % reduziert werden. Im Zentrum ist die geforderte Mindestanzahl Besucher-Parkplätze aufgrund der Platzverhältnisse erfahrungsgemäss eher schwierig zu realisieren. Daher soll im Zentrum die Möglichkeit der Reduktion der Parkplatzzahl aufgrund der ÖV-Güteklasse B auch für Besucher-Parkplätze gelten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt:

Art. 46 Abs. 4 und Abs. 6 BZO werden geändert:

Abs. 4: Zusätzlich ist auf je **sechs** Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind **aufzurunden**.

Abs. 6: Reduktion Pflichtbedarf für Bewohner und **Besucher** auf 60 %.

2.4.4 Antrag 4 zu BZO Art. 5 Um- und Ersatzbauten und Art. 18 Abweichungen

Es wird beantragt eine identische Formulierung bei beiden Artikeln zu wählen:

Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, ~~insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes.~~ Das «öffentliche Interesse» ist eine ausreichende Formulierung und soll sowohl in Art. 5 als auch Art. 18 in der gleichen Weise formuliert werden.

Begründungen gemäss Einwendung

Der Halbsatz «insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes» kann weggelassen werden. Er bringt keinen Mehrwert.

Erwägungen Gemeinderat

Für die raumplanerische Interessenabwägung und ein pflichtgemässes Ermessen ist es zweckmässig, die besonders betroffenen Interessen zu bezeichnen, um sie entsprechend gewichten zu können.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.